



0018836/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

*CONTRATTI E
OBBLIGAZIONI
IN GENERE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 2127/2012

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 18836

- Dott. LINA MATERA - Presidente - Rep. *ei*
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - Ud. 15/06/2016
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2127-2012 proposto da:

(omissis) (omissis) , elettivamente
domiciliato in ^(omissis) , (omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e
difende;

- **ricorrente** -

contro

2016

1318

(omissis) RL (omissis) , elettivamente domiciliato
in ^(omissis) , (omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , rappresentato e
difeso dagli avvocati (omissis) , (omissis) ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 793/2011 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 24/02/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 15/06/2016 dal Consigliere Dott. ANTONELLO
COSENTINO;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore della resistente
che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'D.' followed by a flourish.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 18.1.85 il signor (omissis) conveniva davanti al tribunale di Frosinone la società (omissis) a r.l., costituita per la costruzione di alloggi di edilizia agevolata, chiedendo, per quanto qui ancora interessa, una sentenza ex articolo 2932 cc di trasferimento in suo favore, quale socio assegnatario, di un alloggio facente parte di un immobile edificato da detta cooperativa in comune di (omissis), previa determinazione del relativo prezzo in conformità al disposto dell'articolo 10 della convenzione (omissis) tra detta cooperativa ed il Comune di (omissis), registrata il (omissis), e, quindi, sulla base del prezzo medio degli appalti di edilizia residenziale pubblica di cui al decreto ministeriale n. 1661/82.

Il tribunale rigettava la domanda e tale decisione veniva confermata, sia pure con diverse motivazione, dalla corte di appello di Roma, adita dal (omissis). In particolare, la corte romana argomentava che, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, doveva ritenersi sorto in capo all'attore il diritto alla conclusione del contratto di compravendita dell'alloggio per cui è causa. Tuttavia la domanda dell'attore non poteva essere accolta, ad avviso del giudice di secondo grado, perché il (omissis) si era rifiutato di concludere il contratto di compravendita al prezzo determinato dalla cooperativa in base al costo definitivo dell'immobile, pretendendo di pagare il prezzo determinato in applicazione dell'articolo 10 della menzionata convenzione tra la cooperativa ed il Comune di (omissis). Sul punto la corte distrettuale argomenta che il socio *"non può certo pretendere di conseguire la proprietà dell'alloggio sociale ad un prezzo inferiore, ancorché determinato giudizialmente a mezzo di c.t.u., rispetto al costo sostenuto dalla Cooperativa per la sua costruzione, non potendo l'autorità giudiziaria sindacare il prezzo la congruità del prezzo richiesto da quest'ultima"*.

Avverso detta sentenza il signor (omissis) ricorre per cassazione sulla scorta di cinque motivi.

Con il primo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. (in relazione all'art. 360, co. 1, nn. 3 e 4, c.p.c.) in cui la corte territoriale

sarebbe incorsa escludendo che il sig. (omissis) avesse esplicitato la propria intenzione di corrispondere il residuo prezzo di acquisto dovuto.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. (in relazione all'art. 360, co. 1, nn. 3 e 4, c.p.c.) in cui la corte territoriale sarebbe incorsa non considerando che, quando l'obbligo del versamento del prezzo di cessione sia stato stabilito al momento della stipula dell'atto definitivo, la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. deve essere pronunciata indipendentemente da qualsiasi offerta ed il pagamento del prezzo residuo va imposto dal giudice quale condizione dell'effetto traslativo derivante dalla sentenza.

Con il terzo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione della l. n. 865/1971 e del d.m. n. 1661/1982 (in relazione all'art. 360, co. 1, nn. 3 e 5, c.p.c.) in cui la corte territoriale sarebbe incorsa dichiarando che il sig. (omissis) non poteva pretendere di conseguire la proprietà dell'alloggio sociale ad un prezzo inferiore di quello richiesto dalla Cooperativa, senza considerare che, in base all'art. 35 della l. n. 865/1971 (norma imperativa), si sarebbe dovuto fare riferimento, quanto ai prezzi di cessione degli alloggi, a quelli medi degli appalti di edilizia residenziale pubblica effettuati nella Provincia (sulla cui base il ctu aveva quantificato il corrispettivo nella misura di lire 79.081.815).

Con il quarto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. (in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c.) in cui la corte territoriale sarebbe incorsa affermando, sulla base di una errata valutazione delle prove, che il sig. (omissis) si era rifiutato di concludere il contratto e di pagare il residuo prezzo.

Con il quinto motivo, riferito all'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c. si denuncia il vizio di contraddittoria motivazione, per aver la corte di appello dapprima, in premessa, riconosciuto che una serie di elementi deponevano nel senso di un obbligo a carico della cooperativa di stipulare il contratto definitivo e, successivamente, disconosciuto il diritto del sig. (omissis) all'emissione di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c..

La Cooperativa (omissis) a r.l., ha resistito con controricorso.

Il ricorso è stato discusso alla pubblica udienza del 15.6.16, per la quale la sola società contro ricorrente ha depositato una memoria illustrativa ex art. 378 c.p.c. e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente il Collegio rileva che, ancorché la notifica del controricorso sia stata effettuata presso lo studio di (omissis) del procuratore del ricorrente, avv. (omissis), dopo il decorso del termine di cui all'articolo 370 c.p.c., il controricorso va tuttavia giudicato tempestivo, perché la suddetta notifica fu immediatamente seguito ad un primo tentativo di notifica (non andato a buon fine per essere il destinatario risultato sconosciuto all'indirizzo) tempestivamente avviato ad un indirizzo - lo studio del medesimo avvocato (omissis) sito in (omissis) (omissis) - indicato quale domicilio eletto dal ricorrente nella procura speciale *ad litem* stesa a margine del ricorso per cassazione.

Quanto alle doglianze del ricorrente, il Collegio rileva l'opportunità di iniziare l'esame dei mezzi di ricorso a partire dal terzo, il cui accoglimento determinerebbe l'assorbimento degli altri mezzi.

Al riguardo va innanzi tutto evidenziato che, in tema di edilizia agevolata, il sistema di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (cosiddetto prezzo prefissato) ha la finalità di facilitare l'acquisto della casa alle categorie più disagiate di cittadini e implica il divieto di pattuire prezzi superiori al limite massimo determinabile in base ai criteri legali, anche qualora l'eccedenza consegua all'accollo agli acquirenti degli oneri economici derivanti dal ricorso al mutuo ordinario in luogo del mutuo agevolato (così Cass. n. 10987/13; vedi anche Cass. n. 8138/04).

Va altresì evidenziato che, come pure questa Corte ha già avuto modo di chiarire (sentt. nn. 3018/10 e 17779/11), ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, che delega al consiglio comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata, i relativi atti amministrativi, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di

imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 c.c., alla quale si collega quella dell'art. 1419, secondo comma, c.c., posto che la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale peraltro non importa la nullità del contratto quando tale clausola sia sostituita di diritto da norme imperative.

Ciò posto, si osserva che l'art. 10 della Convenzione che il Comune di (omissis) ha stipulato con la (omissis) in data (omissis) , debitamente trascritta a pag. 5 del ricorso, prevede che *"Il prezzo di cessione dell'alloggio dovrà essere determinato tra il Comune ed il venditore sulla base del prezzo medio degli appalti di edilizia residenziale pubblica effettuati nella Provincia"*.

In base a tale clausola della convenzione Comune, (omissis) il prezzo di cessione agli assegnatari degli alloggi edificati da (omissis) - inserito automaticamente per legge (appunto l'art. 35 della l. n. 865 del 1971) nelle cessioni da quest'ultima agli assegnatari (e, può aggiungersi, anche nelle cessioni successive, secondo i principi stabiliti dalla Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza n. 18135/15) - è il *"prezzo medio degli appalti di edilizia residenziale pubblica effettuati nella Provincia"*, che nel giudizio di merito è stato determinata da una c.t.u. appositamente disposta in primo grado.

La corte di appello di Roma è dunque incorsa nel denunciato vizio di violazione di legge laddove ha ritenuto che l'importo del corrispettivo complessivamente dovuto dal sig. (omissis) potesse divergere dall'importo risultante in base al criterio, indicato dall'art. 10 della convenzione Comune, (omissis), del prezzo medio degli appalti di edilizia residenziale pubblica effettuati nella Provincia.

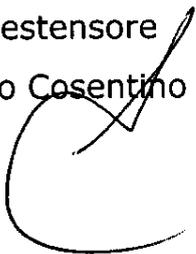
Il terzo motivo di ricorso va quindi accolto; gli altri motivi risultano assorbiti; la sentenza gravata va cassata con rinvio alla corte territoriale, che si atterrà ai principi di diritto sopra richiamati.

P.Q.M.

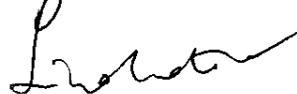
La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della corte di appello di Roma.

Così deciso in Roma, il 15 giugno 2016.

Il Cons. estensore
Antonello Cosentino



Il Presidente
Lina Matera



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, **26 SET. 2016**



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI